



Département de Haute-Savoie

Commune de MEYTHET

**Modification n°1 du
Plan local d'urbanisme**

R E G L E M E N T

« Certifié conforme par le Maire
et annexé à la présente
délibération approuvant la
modification n°1 du PLU en date
du 23 juillet 2007 »

Le Maire, Mme GILLET de
THOREY

M e y t h e t
J u i l l e t 2 0 0 7



TITRE I -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
	Zone UA	3
	Zone UB avec secteur UBa	11
	Zone UC avec secteur UCa	19
	Zone UD avec secteur UDa	27
	Zone UE	34
	Zone UG	39
	Zone UX avec secteurs UXc et UXz	43
TITRE II -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	50
	Zone AU	50
	Zone AUx	52
TITRE III -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
	Zone N avec secteurs Np, NI, Ns, et Nh	53

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sols suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments agricoles ;
- les bâtiments d'élevage en général ;
- les constructions industrielles, usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1 et nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Tout bâtiment repéré sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et dont le caractère architectural justifie la conservation peut être réaménagé dans la mesure où :

- la réaffectation ne porte pas atteinte à la destination de la zone, cette condition étant à apprécier, notamment au regard du nombre de logements à créer ;
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
- l'assainissement ne porte pas atteinte aux règles de salubrité définies par les Règlements en vigueur ;
- la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- les proportions des encadrements de fenêtres sont conformes au bâti traditionnel
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, la création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper les accès.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximum de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Concernant l'îlot Tyrode, les accès sur la route de Frangy seront tolérés provisoirement, dans l'attente de la réalisation de la voie de desserte interne à l'îlot.

Voiries :

Les voiries privées nouvelles devront être compatibles avec le schéma de principe des orientations d'aménagement de MEYTHET.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau public a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux rejetées dans le réseau et risquant d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement non couverte de plus de 10 places) devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction et seront dissimulées par tout moyen adapté.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments doivent, pour l'essentiel de leur façade, être implantés dans le respect des marges de reculement prévues dans le schéma de principe des Orientations d'aménagement, ou à défaut à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m et les balcons situés à plus de 4,50 m au-dessus de la voie publique ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

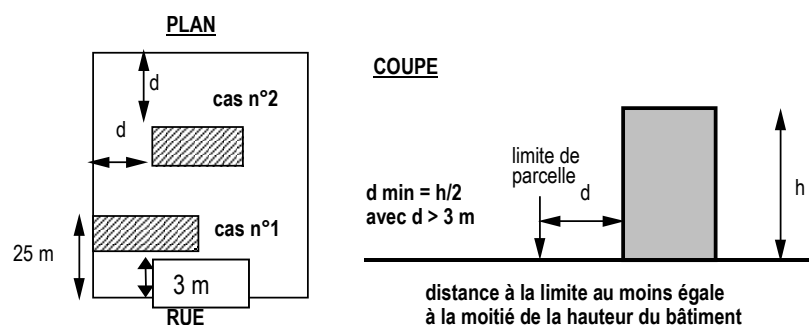
L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Limite séparatrice latérale :

Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatrices latérales.

Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage

par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

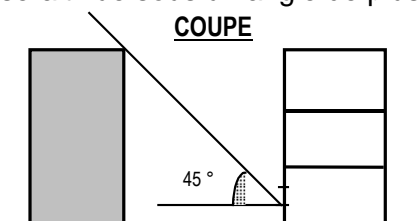
Limite séparatrice de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 18 mètres et R+4+C. Une hauteur supérieure pourra être admise sur les bâtiments existants uniquement dans le cas d'un habillage de toiture terrasse en toiture à plusieurs pans.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Les dossiers pourront être soumis à l'avis d'un architecte consultant.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures :

Pour les constructions principales, les pentes de toit, y compris des réhabilitations de constructions à toitures terrasses existantes, seront comprises entre 40 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mate, en ardoises ou en matériaux de teintes similaires (cuivre - zinc -etc.)

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures :

D'une hauteur de 1,50 m maximum et constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, sécurité des piétons...).

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour tous les usages, il est exigé un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues
- pour les logements :
2 places par logement dont 1,5 couverte intégrée au bâtiment
plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription "visiteur" dont 5% affectées aux handicapés
- pour les constructions à usage de bureaux :
une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 80 m² les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est comprise entre 80 m² et 600 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 600 m², une étude portant sur les besoins devra être produite ; une place de stationnement par 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum
- pour les constructions à usage hôtelier :
une place de stationnement et une place de garage couvert pour 4 chambres, une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et de réunions, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité ; néanmoins il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement dont 0,75 place couverte intégrée au bâtiment principal.

Les groupes de garage individuels ou places de stationnement doivent être disposés dans les tènements de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits tènements et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte la différence de norme entre les deux affectations.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de division de terrain, les tènements issus de la division devront permettre l'accueil des places de stationnement dans les conditions définies ci-dessus.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés libres végétalisés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Lorsque la construction doit être implantée à la limite des marges de recul par rapport aux voies, les espaces compris entre la voie et la construction doivent être traités de façon paysagère.

Les aires de stationnement superficielles devront être végétalisées avec au minimum la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ZONE UB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sols suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments agricoles ;
- les bâtiments d'élevage en général ;
- les constructions industrielles, usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1 et nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Tout bâtiment repéré sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et dont le caractère architectural justifie la conservation peut être réaménagé dans la mesure où :

- la réaffectation ne porte pas atteinte à la destination de la zone, cette condition étant à apprécier, notamment au regard du nombre de logements à créer ;
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
- l'assainissement ne porte pas atteinte aux règles de salubrité définies par les Règlements en vigueur ;
- la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- les proportions des encadrements de fenêtres sont conformes au bâti traditionnel
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, la création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper les accès.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximum de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Concernant l'îlot Tyrode, les accès sur la route de Frangy seront tolérés provisoirement, dans l'attente de la réalisation de la voie de desserte interne à l'îlot.

Voiries :

Les voiries privées nouvelles devront être compatibles avec le schéma de principe des orientations d'aménagement de MEYTHET.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau public a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux rejetées dans le réseau et risquant d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement non couverte de plus de 10 places) devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments doivent, pour l'essentiel de leur façade, être implantés dans le respect des marges de reculement prévues dans le schéma de principe des Orientations d'aménagement, ou à défaut à 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m et les balcons situés à plus de 4,50 m au-dessus de la voie publique ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

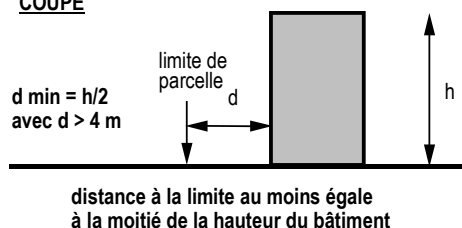
L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

COUPE

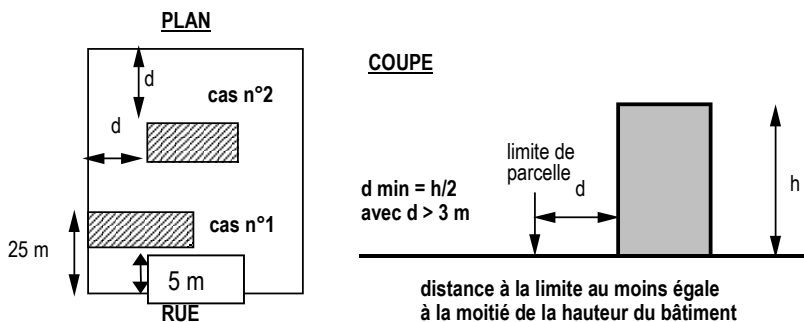


Dans le secteur UBa

Limite séparatrice latérale :

Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatrices latérales.

Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

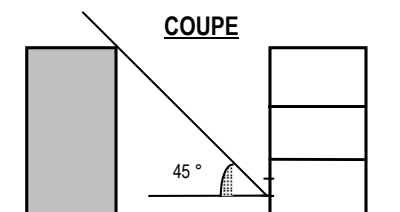
Limite séparatrice de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus d u plan horizontal.



ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 16 mètres et R+3+C, et devra respecter les servitudes aéronautiques.

Une hauteur supérieure pourra être admise sur les bâtiments existants uniquement dans le cas d'un habillage de toiture terrasse en toiture à plusieurs pans.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Les dossiers pourront être soumis à l'avis d'un architecte consultant.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Dispositions particulières :

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures :

Pour les constructions principales, les pentes de toit, y compris des réhabilitations de constructions à toitures terrasses existantes, seront comprises entre 40 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site. Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mate, en ardoises ou en matériaux de teintes similaires (cuivre - zinc –etc.)

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures :

D'une hauteur de 1,50 m maximum et constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, sécurité des piétons...).

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour tous les usages, il est exigé un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues
- pour les logements :
2 places par logement dont 1,5 couverte intégrée au bâtiment plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription "visiteur" dont 5% affectées aux handicapés
- pour les constructions à usage de bureaux :
une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 80 m² : les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est comprise entre 80 m² et 600 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 600 m², une étude portant sur les besoins devra être produite ; une place de stationnement par 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum
- pour les constructions à usage hôtelier :
une place de stationnement et une place de garage couvert pour 4 chambres, une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et de réunions, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité ; néanmoins il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement dont 0,75 place couverte intégrée au bâtiment principal.

Les groupes de garage individuels ou places de stationnement doivent être disposés dans les tenements de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits tenements et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte la différence de norme entre les deux affectations.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de division de terrain, les tènements issus de la division devront permettre l'accueil des places de stationnement dans les conditions définies ci-dessus.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés libres végétalisés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, les cours intérieures et les dalles supérieures devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Un minimum de 20% de la surface des cours et dalles sera traitée en espaces verts.

Lorsque la construction doit être implantée à la limite des marges de recul par rapport aux voies, les espaces compris entre la voie et la construction doivent être traités de façon paysagère.

Les aires de stationnement superficielles devront être végétalisées avec au minimum la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

ZONE UC

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sols suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments agricoles ;
- les bâtiments d'élevage en général ;
- les constructions industrielles, usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1 et nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Tout bâtiment repéré sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et dont le caractère architectural justifie la conservation peut être réaménagé dans la mesure où :

- la réaffectation ne porte pas atteinte à la destination de la zone, cette condition étant à apprécier, notamment au regard du nombre de logements à créer ;
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
- l'assainissement ne porte pas atteinte aux règles de salubrité définies par les Règlements en vigueur ;
- la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- les proportions des encadrements de fenêtres sont conformes au bâti traditionnel
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, la création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper les accès.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée avec une pente maximum de 5% sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Concernant l'îlot Tyrode, les accès sur la route de Frangy seront tolérés provisoirement, dans l'attente de la réalisation de la voie de desserte interne à l'îlot.

Voiries :

Les voiries privées nouvelles devront être compatibles avec le schéma de principe des orientations d'aménagement de MEYTHET.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau public a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux rejetées dans le réseau et risquant d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement non couverte de plus de 10 places) devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments doivent, pour l'essentiel de leur façade, être implantés dans le respect des marges de reculement prévues dans le schéma de principe des Orientations d'aménagement, ou à défaut à 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m et les balcons situés à plus de 4,50 m au-dessus de la voie publique ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

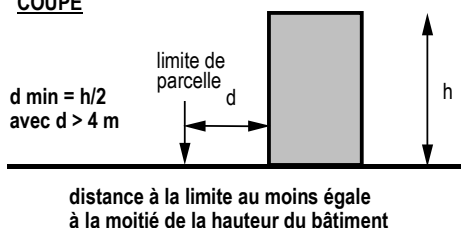
L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

COUPE

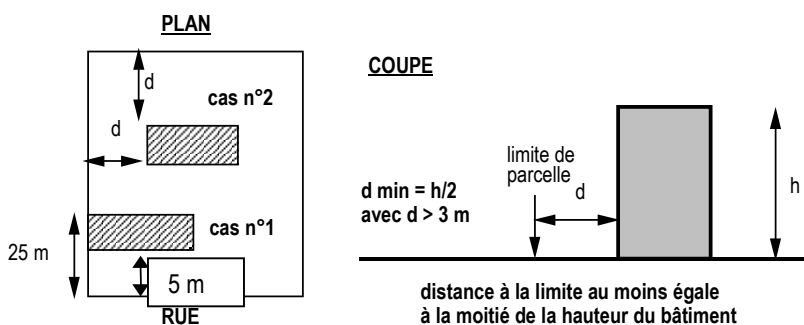


Dans le secteur UCa

Limite séparatrice latérale :

Sur une profondeur maximale de 25 m à partir des voies et emprises publiques, les bâtiments peuvent être implantés jusqu'en limites séparatrices latérales.

Au-delà de cette profondeur de 25 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

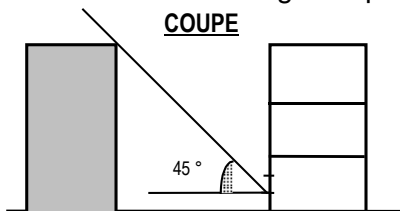
Limite séparatrice de fond de parcelle :

En outre, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 13 mètres et R+2+C, et devra respecter les servitudes aéronautiques.

Une hauteur supérieure pourra être admise sur les bâtiments existants uniquement dans le cas d'un habillage de toiture terrasse en toiture à plusieurs pans.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les dossiers pourront être soumis à l'avis d'un architecte consultant.

Tout projet de construction ou de réhabilitation qui n'aboutirait pas à une bonne insertion dans l'environnement bâti sera refusé.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Dispositions particulières principales

Façades :

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures :

Pour les constructions principales, les pentes de toit, y compris des réhabilitations de constructions à toitures terrasses existantes, seront comprises entre 40 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mate, en ardoises ou en matériaux de teintes similaires (cuivre - zinc –etc.)

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures :

D'une hauteur de 1,50 m maximum et constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, sécurité des piétons...).

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour tous les usages, il est exigé un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues
- pour les logements :
2 places par logement dont 1 couverte intégrée au bâtiment
plus 10% des places requises qui seront affectées aux visiteurs et matérialisées par l'inscription "visiteur" dont 5% affectées aux handicapés
- pour les constructions à usage de bureaux :
une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 80 m² :
les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est comprise entre 80 m² et 600 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 600 m², une étude portant sur les besoins devra être produite ; une place de stationnement par 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum
- pour les constructions à usage hôtelier :
une place de stationnement et une place de garage couvert pour 4 chambres, une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et de réunions, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité ; néanmoins il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement dont 0,75 place couverte intégrée au bâtiment principal.

Les groupes de garage individuels ou places de stationnement doivent être disposés dans les tènements de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits tènements et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Pour les extensions de bâtiment, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension. En ce qui concerne les changements d'affectation, le nombre de places de stationnement sera calculé en prenant uniquement en compte la différence de norme entre les deux affectations.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas de division de terrain, les tènements issus de la division devront permettre l'accueil des places de stationnement dans les conditions définies ci-dessus.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés libres végétalisés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

En tout état de cause, les cours intérieures et les dalles supérieures devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Un minimum de 20% de la surface des cours et dalles sera traitée en espaces verts.

Lorsque la construction doit être implantée à la limite des marges de recul par rapport aux voies, les espaces compris entre la voie et la construction doivent être traités de façon paysagère.

Les aires de stationnement superficielles devront être végétalisées avec au minimum la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation est fixé à 0,50.

Non limité pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

ZONE UD

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sols suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 10 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments agricoles ;
- les bâtiments d'élevage en général ;
- les constructions industrielles, usines, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les entrepôts commerciaux supérieurs à 100 m², sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Permis de démolir : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré pour les éléments bâtis d'intérêt patrimonial repérés au plan de zonage.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit

conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et une légère extension de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1 et nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Tout bâtiment repéré sur le document graphique au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme et dont le caractère architectural justifie la conservation peut être réaménagé dans la mesure où :

- la réaffectation ne porte pas atteinte à la destination de la zone, cette condition étant à apprécier, notamment au regard du nombre de logements à créer ;
- l'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ;
- l'assainissement ne porte pas atteinte aux règles de salubrité définies par les Règlements en vigueur ;
- la desserte est assurée par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée ;
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture ;
- les proportions des encadrements de fenêtres sont conformes au bâti traditionnel
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée peut être assuré en dehors des voies publiques
- les règles proposées pour la valorisation du patrimoine ancien dans l'article UD11 sont respectées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, la création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper les accès.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Voiries :

Les voiries privées nouvelles devront être compatibles avec le schéma de principe des orientations d'aménagement de MEYTHET.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique; en tout état de cause :

- la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) à la voie publique.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UD 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau public a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux rejetées dans le réseau et risquant d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement non couverte de plus de 10 places) devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à éviter ou à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m et les balcons situés à plus de 4,50 m au-dessus de la voie publique ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

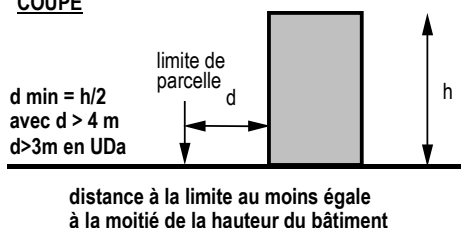
L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, 3 mètres pour le secteur UDa.

Des constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limites séparatrices des parcelles à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel, et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m .

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

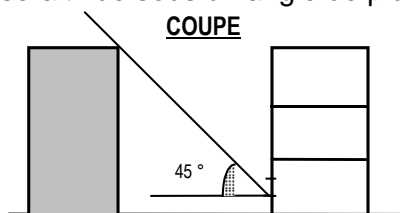
COUPE



Dans le cas d'édification d'habitat groupé, la construction en limite des propriétés privées voisines est autorisée dans le cadre d'un projet d'ensemble portant sur plusieurs propriétés.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus d u plan horizontal.



ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 10,50 m et R+1+C, et devra respecter les servitudes aéronautiques.

Une hauteur supérieure pourra être admise sur les bâtiments existants uniquement dans le cas d'un habillage de toiture terrasse en toiture à plusieurs pans.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'article 11 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dispositions générales :

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Les dossiers pourront être soumis à l'avis d'un architecte consultant.

Tout projet de construction ou de réhabilitation qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Valorisation du patrimoine ancien

Les travaux et restaurations effectués sur les bâtiments anciens devront respecter les règles suivantes :

- les ouvertures et encadrements d'origine devront, dans toute la mesure du possible, être préservés.

Dans l'hypothèse où l'éclairage d'une pièce existante ou à créer doit être renforcé, une ou plusieurs ouvertures présentant les mêmes caractères que les ouvertures existantes (notamment quant à leurs proportions) pourront être créées

- il ne pourra être ajouté de débords (ou gouttes pendantes) sur les fenêtres existantes ou à créer, si ces débords ne sont pas présents sur les ouvertures anciennes
- les nouvelles menuiseries installées sur un bâtiment ancien, à l'occasion d'une restauration, devront, quant à leur aspect, être similaires aux menuiseries anciennes (par exemple, sauf cas particulier, présence de trois carreaux battants pour les fenêtres des bâtiments construits avant la seconde guerre mondiale)
- la mise en place d'éléments architecturaux étrangers au bâtiment restauré (notamment fausses poutres au-dessus des portes et fenêtres, faux bardages présentant un caractère artificiel, carrelages en façade, etc.) est interdite
- l'emploi de la chaux est recommandé (pour des raisons à la fois techniques et esthétiques) pour la restauration des façades des bâtiments anciens recouverts à l'origine avec ce matériau
- lorsqu'un crépis réalisé sur la façade d'un bâtiment ancien laisse les chaînes d'angles et les encadrements en pierre ou autre matériau, ce crépis ne devra pas présenter par rapport à ces chaînes d'angles et encadrements ni retrait ni relief
- l'utilisation, pour l'essentiel, d'arbres, haies et autres plantations d'essences locales est conseillée pour l'aménagement des abords des bâtiments anciens
- dans la mesure du possible, les portails d'accès aux maisons anciennes et les piliers qui les supportent doivent être en harmonie avec ces bâtiments.

Dispositions particulières principales

Façades :

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

Toitures :

Pour les constructions principales, les pentes de toit, y compris des réhabilitations de constructions à toitures terrasses existantes, seront comprises entre 40 et 80% et les toitures à un seul pan ou en terrasse sont interdites, à l'exception de l'intégration d'un élément architectural particulier.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures d'au moins deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Ne sont autorisées que les couvertures en tuiles de teinte sombre et mate, en ardoises ou en matériaux de teintes similaires (cuivre - zinc –etc.)

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures :

D'une hauteur de 1,80 m maximum et constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les essences locales à feuillage non persistant sont à privilégier.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, sécurité des piétons...).

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
deux places de stationnement par logement dont une couverte intégrée dans le corps principal du bâtiment
- pour les constructions à usage de bureaux :
deux places de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- pour les petits commerces isolés :
une place pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Dans le cas de division de terrain, les tènements issus de la division devront permettre l'accueil des places de stationnement dans les conditions définies ci-dessus.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux.

Pour les lotissements supérieurs à 6 lots et les permis uniques portant sur une surface supérieure ou égale à 4 200 m², un minimum de 5 % de la surface de l'opération sera traité en espaces verts collectifs ou aires de jeux banalisées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation est fixé à 0,25.

Il est cependant précisé qu'il n'est pas limité dans la zone UDa, et que ce C.O.S. n'est pas limité pour l'ensemble de la zone UD pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.

ZONE UE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1 Rappel

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

2 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UE2

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les constructions ou occupations du sol sont admises si elles présentent un caractère public et/ou d'intérêt général.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, la création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper les accès.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage suffisant, institué par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne, à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause :

- la largeur des voies privées nouvelles des dessertes des terrains ne pourra être inférieure à 5 mètres et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire demi-tour,
- les conditions de raccordement d'un accès privé à une voie publique seront définies et autorisées par le gestionnaire de la voie.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Ce raccord sera réalisé en accord avec le service gestionnaire.

Assainissement - eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En outre l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau public a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux rejetées dans le réseau et risquant d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement non couverte de plus de 10 places) devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

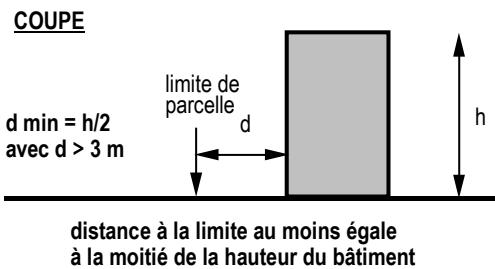
ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,60 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.



ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra respecter les servitudes aéronautiques.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée jusqu'à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

Une étude sur les stationnements sera jointe à chaque demande d'utilisation ou d'occupation du sol et devra répondre aux besoins de l'opération projetée.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14

Sans objet.

ZONE UG
(Grandes infrastructures :
domaine autoroutier et domaine lié à l'aérodrome)

SECTION 1 : **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UG 1 : **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UG2.

ARTICLE UG 2 : **OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS**
CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent
les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service autoroutier et de l'aérodrome réalisées par l'exploitant, ainsi que l'ensemble des constructions liées à l'activité autoroutière et de l'aérodrome.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, la création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper les accès.

ARTICLE UG 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau public a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux rejetées dans le réseau et risquant d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement non couverte de plus de 10 places) devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE UG 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait de 30 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à 45 mètres.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Libre.

ARTICLE UG 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, cheminées, ...), et sous réserve du respect des servitudes aéronautiques.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Matériaux :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.

L'utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Clôtures :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

ARTICLE UG 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UG 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14

Sans objet.

ZONE UX
ZONES UX avec indice : UXc et UXz

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sols suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments agricoles d'élevage ;
- dans le secteur UXc, les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- dans le secteur UXc les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur par rapport au terrain naturel après terrassement dépasse 0,50 m.

ARTICLE UX 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1 et nonobstant les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

Les constructions sous réserve d'être directement liées à l'activité artisanale, tertiaire, industrielle, ou commerciale.

Les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activité, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par bâtiment d'activité.

Dans le secteur UXz, seul le maintien de l'activité existante est autorisé, ainsi que les légères extensions permettant le maintien de l'activité en place.



SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, la création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper les accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche ...).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

En tout état de cause, la plate-forme de ces voies nouvelles ne pourra être inférieure à 6 m.

Les voies privées nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, etc.) de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément aux exigences du Règlement communal.

Assainissement

- Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En outre, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux autres eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément au Règlement en vigueur.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau public a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales. Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux rejetées dans le réseau et risquant d'être polluées (eaux de ruissellement des aires de stationnement non couverte de plus de 10 places) devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les exutoires naturels seront maintenus en l'état, ainsi que leurs franges paysagères qu'elles soient ou non classées au titre des articles L 130-1 et L 123-1-7 du Code de l'urbanisme.

Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 8 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques, 10 m minimum pour le secteur UXc.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m et les balcons situés à plus de 4,50 m au-dessus de la voie publique ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les annexes en limite de propriété sont interdites, à l'exception des postes de transformation EDF, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

En cas de constructions groupées sur plusieurs parcelles, les constructions en limites séparatrices pourront être admises.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Implantation libre.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol (CES), soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle est fixé à 0,45.

Dans le secteur UXc, l'emprise au sol est dépendante de la surface de la parcelle :

- 0,40 sur les parcelles d'une superficie inférieure à 3 000 m²
- 0,50 sur les parcelles d'une superficie égale ou supérieure à 3 000 m².

Dans la zone industrielle du Pont de Tasset, le CES est fixé à 0,50.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton, ...) et superstructures de faible emprise.

Le secteur UXc est soumis aux servitudes liées à l'aérodrome.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions par leur composition et leur accès doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante des pentes de celui-ci.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Façades

L'usage des couleurs et des matériaux devra se faire avec simplicité, avec un maximum de trois couleurs et matériaux par bâtiment.

Les matériaux de remplissage, destinés à être enduits, ne pourront rester apparents. Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de décoffrage, seulement si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Toitures

Les toitures pourront être plates ou à faible pente, sauf éléments architecturaux ponctuels.

Sont autorisés les bacs aciers avec une teinte en cohérence avec celles du bâtiment et les toitures en tuiles ou matériaux similaires.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Environnement immédiat des constructions

Tout dépôt permanent de matériaux divers, gravats, merlonnage de terre, etc., est strictement interdit en façade visible depuis le domaine public.

Clôtures

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée jusqu'à 1,00 m dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...)

D'une hauteur de 2 m maximum, elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie permettant une perméabilité visuelle. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées en fonction de la nature de l'activité, et notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

- pour les établissements industriels et artisanaux, une étude portant sur les besoins en stationnement des constructions devra être produite. En tout état de cause, elle ne pourra conduire à des résultats inférieurs à une place de stationnement pour 250 m² de surface industrielle hors œuvre nette et une place de stationnement pour 25

m² de surface de bureau.

- pour les constructions à usage de bureaux :
une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est inférieure à 80 m² :
les besoins de stationnement seront appréciés au regard de l'activité et des parkings existants à proximité
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est comprise entre 80 m² et 600 m² : une place de stationnement par 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage commercial dont la surface de vente est supérieure à 600 m², une étude portant sur les besoins devra être produite ; une place de stationnement par 25 m² de surface de vente sera en tout état de cause un minimum
- pour les constructions à usage hôtelier :
une place de stationnement et une place de garage couvert pour 4 chambres, une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les salles de spectacles et de réunions, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité. Un local ou des emplacements couverts seront affectés aux deux roues.
- pour les équipements d'intérêt général, les besoins en stationnement seront appréciés notamment au regard des parkings publics existants à proximité ; néanmoins il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement dont 0,75 place couverte intégrée au bâtiment principal.

Les zones de stockage des véhicules de livraison devront être situées de manière à être peu visibles depuis les voies publiques les plus circulées (autoroute - RN - desserte principale de zone).

Dans le cas de non affectation d'un secteur, la règle la plus contraignante en matière de stationnement sera appliquée.

Dans le cas de division de terrain, les tènements issus de la division devront permettre l'accueil des places de stationnement dans les conditions définies ci-dessus.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de réaliser des espaces verts

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et conforme aux indications éventuelles portées aux plans.

En tout état de cause, les surfaces engazonnées et plantées, en pleine terre, ne pourront être inférieures à 15% de la superficie du terrain, la moitié de cette surface devant être d'un seul tenant.

Les zones de stationnement seront végétalisées avec au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, et localisées de préférence dans les zones arrières et latérales des bâtiments.

Dans le secteur UXc, deux types d'espaces pourront être réalisés :

- d'accompagnement, par la plantation de futaies basses et variées en privilégiant les essences locales

- de confortement, par la plantation ponctuelle d'arbres de hautes tiges de préférence d'essence locale, dans le respect des servitudes aéronautiques.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions à usage d'habitation autorisées pour le gardiennage et la maintenance ne pourront excéder 100 m² de surface hors-œuvre nette.

Non limité pour les activités autorisées.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU2.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappels :

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.

2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11. La zone étant insuffisamment équipée, son urbanisation se fera par modification ou révision du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU 3 à AU 5

Sans objet.

ARTICLES AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments doivent être implantés avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

ARTICLES AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLES AU 8 à AU 13

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14

Sans objet.

ZONE AU avec indice : AUx

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUx 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol interdites sont celles interdites dans la zone urbaine correspondante, UX.

ARTICLE AUx 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux dispositions de l'article UX2, d'être raccordées au réseau public d'eau potable ainsi qu'au réseau collectif d'assainissement de MEYTHET, et de disposer d'une desserte suffisante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AUx 3 à AUx 13

Pour chacun des articles, les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUx 14

Les règles applicables sont celles de la zone urbaine correspondante.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits les dépôts de matériaux, de caractère nocif ou inesthétique à l'air libre, même à titre provisoire.

Secteur Nh

Dans le secteur Nh, tout remblai et tout drainage sont interdits.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

1 Rappel

- Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le code de l'urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

- Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'égouts : En l'absence d'un réseau d'égouts, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.

- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris les fossés des routes départementales.
- Permis de démolir : Dans le secteur Np, un permis de démolir est instauré.

2 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N :

- les coupes et abattages d'arbres
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)
- les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site
- les légers aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dans le secteur Np (patrimoine) - secteurs du Moulin et de la Filature, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone N :

Sont admis les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- son assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome conforme à la réglementation en vigueur
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques
- les piscines sous réserve qu'elles soient intégrées et qu'elle ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.

Dans le secteur NI (loisirs), en plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone N :

Sont admis :

- les légers aménagements et équipements d'accueil du public liés aux sports de plein air, loisirs et découverte des milieux naturels.

Dans le secteur Ns (sports), en plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone N :

Sont admis :

- les aménagements liés à la pratique des sports et à l'accueil du public, ainsi que les équipements sportifs
- les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont liées au gardiennage et à la surveillance des installations sportives.

Dans le secteur Nh (zone humide), en plus des occupations et utilisations du sol admises dans la zone N :

Sont admis :

- les légers aménagements liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 à N 5

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 6 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les bâtiments autorisés dans la zone doivent être implantés avec un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES

Constructions et ouvrages d'intérêt général :

L'article 7 ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 8 à N 9

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, et sous réserve du respect des servitudes aéronautiques.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent en aucun cas par leur dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être insérés dans le site, et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 :

Sans objet.